

Årsredovisning för

HSB brf Löten i Karlskoga

776400-1876

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Billy Fransson. Fastighetsskötseln har Samhall AB haft ansvaret för. Lokalvården Olssons städ. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Löten 1, Löten 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	189	13 359,00

Lokaler: 16 st
Garage: 213 st
P-platser: 194 st

Taxeringsvärdet är 76 183 tkr varav byggnadsvärdet är 59 217 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-20 och 2019-08-27.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År
2002 Renovering av balkonger.
2008 Fönsterbyten.
2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.
2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.
2016 Ny belysning i samtliga trapphus. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ove Eriksson	ordförande
Gösta Nilsson	vice ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Virpi Forsebrink	ledamot
Britt-Marie Silversund	ledamot
Håkan Tholson	ledamot
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gösta Nilsson, Kerstin Karlsson och Britt-Marie Silversund.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Ove Eriksson, Kerstin Karlsson, Johan Røjare, Malin Sandberg två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Ove Eriksson, ersättare Gösta Nilsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist, ordförande samt Anne-Christine Jansson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årets underhåll

Byte av elarmaturer till LED belysning på samtliga garage.
Byte av alla belysningar i lyktstolpar.
Montering av fläktar i kulvertar där radonvärden är för höga.
Fläktar installerade i samtliga brunnar och därefter mätning för radon i 20 lägenheter.
Vattenskador i källare efter översvämning.
Målning av och dränering/asfaltering vid panncentralen.
Nedtagning av träd och stubborttagning på hela området.
Filmning av avlopp.
Nya parkeringsplatser. lw

Aktiviteter

Visning av standardbadrum till alla bostadsrättsinnehavare inför rotrenovering.
Planering, offerter, uppgörelse, kontrakt och förbesiktning inför kommande rotrenovering för vicevärd och styrelse.
Informationsmöte för bostadsrättsinnehavare Lötgårdarna 24, 25 och 26 inför kommande rotrenovering.

Besiktning av alla lägenheter i Lötgårdarna 24, 25 och 26 inför rotrenoveringen.
Firande av Lötens 50-års jubileum i augusti.
Fastighetsbesiktningar genomförts av styrelse och vicevärd i augusti.
Förvaltningskonferens för delar av styrelsen i september.
Möte med Bergslagens Räddningstjänst angående brandsyn.
Fastighetsmässa i Karlskoga för delar av styrelsen.
Studieresa angående våtrum för vicevärd och delar av styrelsen.
Ordningställande av uteplats vid panncentralen.
Allmän städdag utomhus i oktober.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 1,9%. Hyrorna var oförändrade under 2019.

Framtida underhåll

Rotrenovering (byte av stammar)
OVK besiktning (ventilationskontroll) i samband med rotrenovering.
Grävning och dränering av avlopp.
Yttertak och takplåtsbyte huvar.
Omläggning av asfalt.
Nya sadeltak på garagelängor.
Renovering av väggar och takplåt på garagelängor och cykelförråd.
Yttertak.
Byte av stuprör och hängrännor.
Målning av väggar i trapphus och målning av gemensamma utrymmen.
Målning och uppmärkning av parkeringsplatser.
Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar 189 st) och i samband med detta nytt låssystem.
Föryngring av utemiljö, träd och växter.
Hissar

Budget för år 2020

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 139 tkr.

Årsavgifterna höjs 2020-01-01 med 4%. *hw*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 292	8 185	8 220	8 216	8 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 339	2 254	2 505	2 192	1 569
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	567	557	557	557	550
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	386	362	399	374	355
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	849	876	902	937	969
Likviditet i % *	387	374	406	351	299
Soliditet i % **	51	47	43	37	30

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	997 800	4 003 326	6 515 949	2 253 739
Disposition enligt stämmobeslut			2 253 739	-2 253 739
Reservering till fond för YU enl.plan		873 000	-873 000	
lanspråktagande av fond för YU		-101 250	101 250	
Årets resultat				2 339 244
Belopp vid årets utgång	997 800	4 775 076	7 997 938	2 339 244

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	8 769 688
Årets resultat	2 339 244
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-873 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	101 250
Summa till stämmans förfogande	10 337 182

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	10 337 182
-------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 292 494	8 185 470
Övriga rörelseintäkter	3	23 980	24 265
		<u>8 316 474</u>	<u>8 209 735</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 164 732	-4 841 070
Underhåll	5	-101 250	-408 813
Personalkostnader	6	-326 462	-292 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-268 514	-300 790
Rörelseresultat		<u>2 455 516</u>	<u>2 366 519</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	99 996	99 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-216 268	-212 741
Resultat efter finansiella poster		<u>2 339 244</u>	<u>2 253 739</u>
Årets resultat		<u>2 339 244</u>	<u>2 253 739</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 339 244	2 253 739
Reservering till fond för yttre underhåll	-873 000	-927 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	101 250	408 813
Resultat efter fondförändring	1 567 494	1 735 552 <i>lmw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	11 473 907	11 734 904
Pågående nyanläggningar	11	2 889 172	2 358 900
Inventarier	12	22 551	30 068
		<u>14 385 630</u>	<u>14 123 872</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 385 631</u>	<u>14 123 873</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	2 790
Swedbank underkonto		2 440 177	3 352 431
Övriga fordringar	13	10 258	26 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	263 977	247 257
		<u>2 715 512</u>	<u>3 629 084</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	11 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	3 445 685	1 382 910
Summa omsättningstillgångar		<u>17 161 197</u>	<u>15 011 994</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 546 828</u>	<u>29 135 867</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		4 775 076	4 003 326
		5 772 876	5 001 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 997 938	6 515 949
Årets resultat		2 339 244	2 253 739
		10 337 182	8 769 688
Summa eget kapital		16 110 058	13 770 814
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 698 966	5 997 674
		4 698 966	5 997 674
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 648 790	5 699 198
Leverantörsskulder		998 266	862 677
Aktuell skatteskuld		72 594	14 764
Övriga skulder	18	58 279	24 951
Fond för inre underhåll	19	2 090 897	1 951 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	868 978	814 726
		10 737 804	9 367 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 546 828	29 135 867 <i>hw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 0,9 %. Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. |w/

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	7 580 784	7 439 364
Hyrer	798 589	794 576
Elavgifter	325 124	346 263
Summa	8 704 497	8 580 203
 Avsättning till fond för inre underhåll	-389 903	-376 003
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-22 100	-18 730
Summa	8 292 494	8 185 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	15 746
Överlåtelseavgifter	19 800	7 700
Övriga intäkter	4 180	819
Summa	23 980	24 265

Not 4 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	803 636	818 832
Reparationer och löpande underhåll	512 222	375 507
Uppvärmning	1 547 311	1 523 865
El	659 531	697 904
Vatten	307 671	326 979
Sophämtning	159 692	140 167
Övriga avgifter	371 719	356 209
Förvaltningskostnader	317 221	309 104
Kommunal fastighetsavgift	264 830	190 650
Övrigt	220 899	101 853
Summa	5 164 732	4 841 070

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 655 kr (16 234 kr).

Not 5 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	101 250	408 813
Summa	101 250	408 813

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	83 800	80 600
Vicevärdsarvode	159 600	150 000
Övriga ersättningar	42 225	16 376
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 400
Sociala kostnader	37 337	42 167
Summa	326 462	292 543

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	260 997	293 273
Inventarier	7 517	7 517
Summa	268 514	300 790

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter	99 996	99 961
Summa	99 996	99 961

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	216 268	212 741
Summa	216 268	212 741

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Löten 1 och 2 i Karlskoga.

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	27 556 500	27 556 500
-Vid årets början, markanläggningar	594 258	594 258
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	<u>29 383 943</u>	<u>29 383 943</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 649 039	-17 355 766
-Årets avskrivning enligt plan	-260 997	-293 273
	<u>-17 910 036</u>	<u>-17 649 039</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 473 907	11 734 904
Bokfört värde byggnader	10 240 722	10 501 719
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	11 473 907	11 734 904

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 76 183 000 (kr 54 065 000). Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	57 000 000	14 000 000	71 000 000
Lokaler	2 217 000	2 966 000	5 183 000
	<u>59 217 000</u>	<u>16 966 000</u>	<u>76 183 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	2 358 900	973 181
-Investeringar	530 272	1 385 719
Redovisat värde vid årets slut	2 889 172	2 358 900

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 275	80 690
-Nyanskaffningar	-	37 585
	<u>118 275</u>	<u>118 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 207	-80 690
-Årets avskrivning enligt plan	-7 517	-7 517
	<u>-95 724</u>	<u>-88 207</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 551	30 068 <i>hw</i>

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 258	26 606
Summa	10 258	26 606

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Sappa	60 996	60 996
Anticimex	3 834	3 673
Länsförsäkringar	135 525	123 983
Securitas Bevakning	-	1 406
Ränteintäkter	63 622	57 199
Summa	263 977	247 257

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2019-08-30--2020-08-29	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80%	2019-03-01--2020-02-29	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,80%	2019-07-21--2020-07-20	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,80%	2019-01-26--2020-01-25	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	0,80%	2019-04-02--2020-04-01	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,80%	2019-03-22--2020-03-21	1 000 000	-
Summa			11 000 000	10 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	3 445 685	1 382 910
Summa	3 445 685	1 382 910 <i>mw</i>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,65%	2023-09-01	2023-09-01	1 772 060	1 792 140
Stadshypotek	1,63%	2020-01-16	2020-01-16	2 039 022	2 146 370
Swedbank Hyp	2,229%	2020-11-25	2020-11-25	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	1,86%	2022-12-01	2022-12-01	909 524	1 023 212
Stadshypotek	2,02%	2022-09-01	2022-09-01	675 150	711 150
Swedbank Hyp	1,868%	2020-03-28	2020-03-28	1 539 000	1 575 000
Swedbank Hyp	2,01%	2021-11-25	2021-11-25	1 548 000	1 584 000
				11 347 756	11 696 872
Avgår kortfristig del				-6 648 790	-5 699 198
Summa				4 698 966	5 997 674
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				4 698 966	5 997 674
Kortfristig del exklusive amorteringar				6 299 674	5 350 082
Amorteringar nästa år				349 116	349 116
				11 347 756	11 696 872
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 396 000	1 396 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				9 602 200	9 951 000

Lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
Varav i eget förvar	-	-
	16 380 000	16 380 000

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Preliminärskatt personal	30 177	5 277
Arbetsgivaravgift	11 311	2 984
Mervärdesskatt	16 791	16 690
Summa	58 279	24 951

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	1 951 063	1 747 091
Årets avsättning	389 903	376 003
Uttag under året	-250 069	-172 031
Belopp vid årets utgång	2 090 897	1 951 063

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 640	16 223
Upplupna räntor	37 643	37 233
Förskottsbetalda avgifter/hyror	744 147	713 744
Söderbergs Åkeri	4 662	14 526
Samhall	6 886	-
Avräkning elavgifter	59 000	33 000
Summa	868 978	814 726

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rotrenoveringen påbörjades under 2019. Kostnaden för detta beräknas till 50 000 000 kr, som delvis finansieras med egna medel och resterande med lån.

Underskrifter

Karlskoga 2020- 04 28



Ove Eriksson



Gösta Nilsson



Kerstin Karlsson



Håkan Tholson



Virpi Forsebrink



Britt-Marie Silversund



Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020- 04-29



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor



Helene Majjgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Löten i Karlskoga, org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löten i Karlskoga för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om 

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lötén i Karlskoga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 29/4 2020


Heléne Maljgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

• ledig

• ledig

• ledig

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.